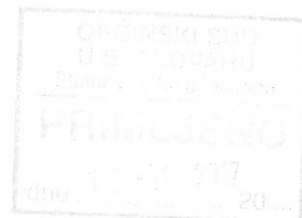


OVRHOVODITELJ: PODRAVSKA BANKA d. d.,  
Koprivnica, Opatička, 3

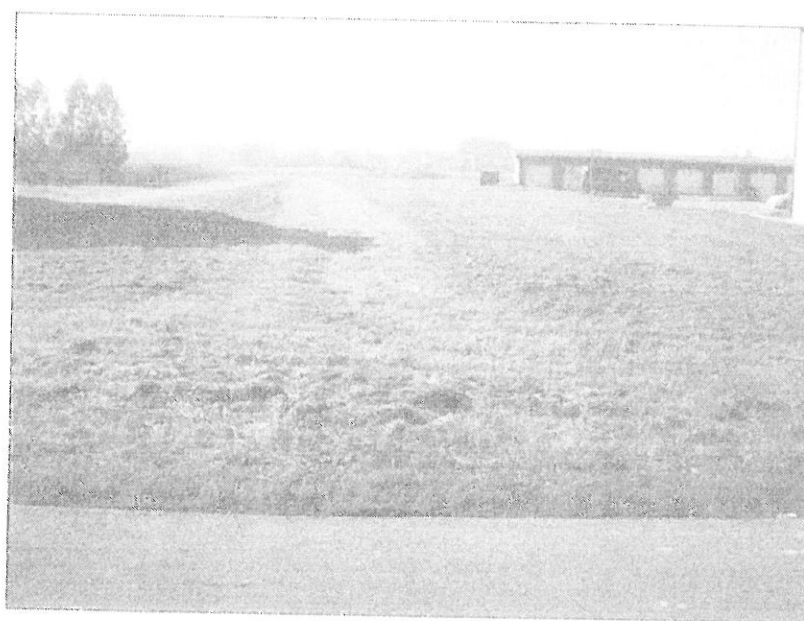
I OVRŠENIK: CUBUS d. o. o. u stečaju,  
Križevci, Kralja Tomislava, 24

II OVRŠENIK: STOŽAC d. o. o.,  
Zagreb, Park Bartola Kašića, 8



procjena 1.640.000 h.

### NALAZ I MIŠLJENJE



Paljevine, studeni 2017.

VJEŠTAK:  
Ivan Novaković, grad. teh.  
*Novaković*

## IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja *Ivan Novaković*, dalje potpisani, potvrđujem kao *ču* kao *procjenitelj*, postupati **povjerljivo, nepristrano** i u skladu s načelom izbjegavanja sukoba interesa, te stoga izjavljujem da *ču*:

1. čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolazem;
2. postupati isključivo na temelju pravila struke i objektivnih pokazatelja, u skladu s nacionalnim propisima;
3. djelovati potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim procjenama nekretnosti, bez ikakvih vanjskih utjecaja;

U slučaju nastanka okolnosti koje namisavaju ili bi mogle narušiti moju objektivnost i nepristranost ili ugroziti načelo izbjegavanja sukoba interesa, osobno *ču* zadržati izuzeće, ili *ču* me se odlukom nadležnog tijela izuzeti iz procjene procjenjivane nekretnosti.

Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujem sve navedeno te da sam svjestan da *ču* se u slučaju davanja lažne izjave ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Palješinama, 10. listopada 2016.



(Potpis davatelja izjave)

## I. 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina sukladno pravnim datostima, činjeničnim svojstvima i naročitim osobilostima, a isključujući utjecaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri izračunu se koriste izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovne zgrade i građevinsko zemljište te prikupljenih podataka iz svih izvora koji su mi bili dostupni, te izvršio obradu istih.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15.).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 105/15.).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/01.).
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.).
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj: 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 84/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13. i 147/14.).
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj: 152/13.).
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj: 107/2007.).
- Prostorni plan uređenja grada u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“, broj: 7/10., 76/11., 18/12. i 53/13.).
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Billen "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb broj XII - 2008.
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. od 09. ožujka 2015.).
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“ (DZS br. 3.1.5/1. listopad 2014.)
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja („Narodne novine“, broj: 100/12.).
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH

## I. 4. LOKACIJA



Na osnovu rješenja Općinskog suda u Bjelovaru, Stalne službe u Pakracu, Posl. br. 33 Ovr - 647/17. - 6 od 12. rujna 2017. godine, pozvan sam na očevid za 17. listopada 2017. godine na lice mjesta u Bjelovar, Kamila Kolbe, br. bb, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina upisanim u zk. ul. br. 2927 k. o. Grad Bjelovar.

Dolaskom na lice mjesta od suca **DOBRILE KRAJNOVIĆ**, dan mi je slijedeći zadatak:

- I. Utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina, prema cijenama istih nekretnina na dan davanja nalaza i mišljenja građevinskog vještačenja, upisanih u z. k. ul. broj 2927 k. o. Grad Bjelovar i to u suvlasništvo I – ovršenika i II – ovršenika: čest. broj 377/I (kat. oznake 994/1 k. o. Bjelovar) oranica Veliko polje sa 4000 m<sup>2</sup>, čest. broj 377/6 (kat. oznake 994/4 k. o. Bjelovar) oranica u ulici Kamila Kolbe sa 1569 m<sup>2</sup> i čest. broj 377/7 (kat. oznake 994/5 k. o. Bjelovar) oranica u ulici Kamila Kolbe sa 304 m<sup>2</sup>.

## N A L A Z

### I. 1. UVOD

Građevinsko zemljište, koje je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, locirano je u Gradu Bjelovaru u ulici Kamila Kolbe, između kbr. 2/B i 2/D, sa njene južne strane u Naselju „Sjever-I“.

Procjena građevinskog zemljišta, provedena je na osnovu neposrednog opažanja, fotografiranja tijekom uvidaja, uvida u potrebnu građevinsku dokumentaciju, kao i u ostalu potrebnu dokumentaciju te prikupljenih podataka od strane stranaka.

Građevinsko zemljište nalazi se unutar građevinskog područja Grada Bjelovara utvrđenog Prostornim planom uređenja Grada Bjelovara.

### I. 2. PODACI O VLASNIŠTVU

Suvlasnici nekretnina upisanih u zk. ul. broj 2927 k. o. Grad Bjelovar i to čest. broj 377/I (kat. oznake 994/1 k. o. Bjelovar) oranica Veliko polje sa 4000 m<sup>2</sup>, čest. broj 377/6 (kat. oznake 994/4 k. o. Bjelovar) oranica u ulici Kamila Kolbe sa 1569 m<sup>2</sup> i čest. broj 377/7 (kat. oznake 994/5 k. o. Bjelovar) oranica u ulici Kamila Kolbe sa 304 m<sup>2</sup>, su **CUBUS d. o. o.** iz Križevaca, Ulica Kralja Tomislava, 24 i **STOŽAC d. o. o.** iz Zagreba, Park Bartola Kašića, 8, svaki u ½ dijela.

## I. 5. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

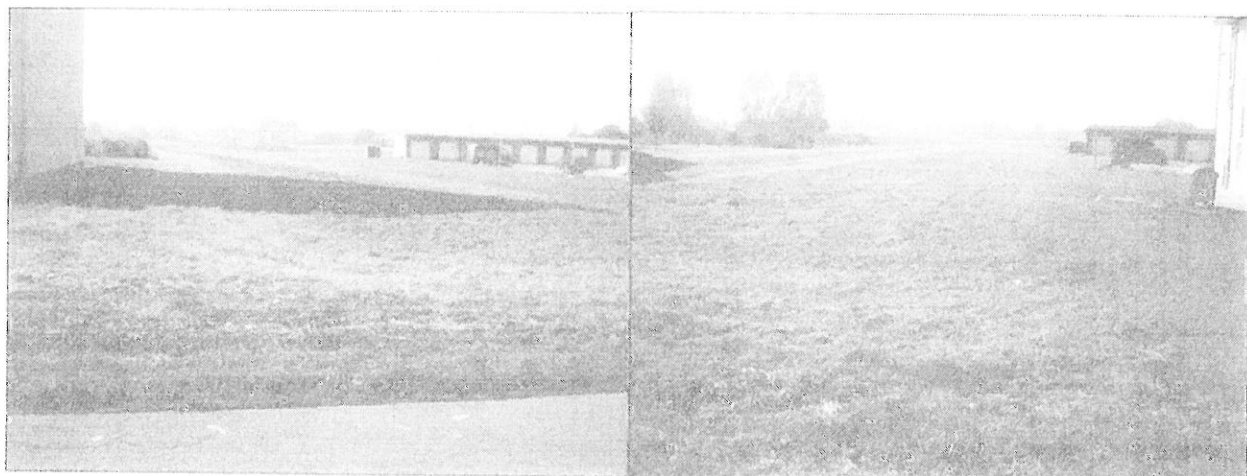
Nekretnina se nalazi u Gradu Bjelovaru u ulici Kamila Kolbe između kbr. 2/B i 2/D. Nalazi se u sjevero – istočnom dijelu Grada Bjelovara u Naselju „Sjever 1“ u ulici Kamila Kolbe na koju ima direktni pristup. Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište koje je oblika izduženog nepravilnog pravokutnika položenog u smjeru SI – JZ sa odnosom stranica 1:4,5 gdje je uža stranica uz JPP. Nekretnine u neposrednoj okolici su stambene zgrade i više stambene zgrade.

## I. 6. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao 17. listopada 2017. godine te napravio foto zapis. Služio sam se javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra.

### STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Kategorija zemljišta:	Prva kategorija zemljišta, obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
Položaj:	U sjevero – istočnom dijelu Grada Bjelovara, naselje „Sjever 1“
Oblik:	Izduženi pravok. sa odnosom stranica: 1:4,5 uža stranica uz JPP
Topografija terena:	Blago nagnuta na jugo - zapad
Infrastruktura:	Sva komunalna infrastruktura prolazi uz parcelu
Pristup na JPP:	Direktan na asfaltnu cestu
Financijski tereti:	Ima, što je vidljivo u Izvadku iz zemljišne knjige
Nefinancijski tereti:	Nema
Namjena zemljišta:	kat. čest. br. 994/1 k. o. Bjelovar – Z1 – javne zelene površine, kat. čest. br. 994/4 k. o. Bjelovar – S3 – stambena namjena – višestambene zgrade, kat. čest. br. 994/5 k. o. Bjelovar – biciklističko – pješačka staza
Prostorno – planski dok.	DPU Sjever 1 – drugi dio „Službeni glasnik Grada Bjelovara“, broj: 7/01.
Dozvole:	Nisu prezentirane
Površina zemljišta:	Po izvadku iz zemljišne knjige 5873 m <sup>2</sup> , a isto je i po posjedovnom listu
Stanje:	<u>Nekretnina je po gruntovnom izvadku i posjedovnom list oranica, a u naravi trenutno livada.</u>



## 7. PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
 BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
 GRAD BJELOVAR  
 Upravni odjel za komunalne djelatnosti i uređenje prostora

**KLASA: 350-05/17-10/000033**

URBROJ: 2103/01-06/5-17-0002

Bjelovar, 30.10.2017.

➤ IVAN NOVAKOVIĆ

➤ HR-43247 MARTA

➤ PALJEVINE 25

**Predmet: Lokacijska informacija**  
 - dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište kčbr 377/1, 377/6 i 377/7 k.o. Grad Bjelovar, (kat.ozn. 994/1, 994/4 i 994/5 ko Bjelovar), lokacija Bjelovar, između ulica M.J.Zagorke i K.Kolba, sljedeće informacije :

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište  
 Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:  
 - DPU Sjever 1 - drugi dio "Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 7/01"
2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru :

**kat.ozn. 994/1**

Namjena prostora  
 Z1 - javne zelene površine.

Način gradnje

Prema uvjetima iz Plana : Javne zelene površine park, površina za rekreaciju i dječja igrališta za djecu do 3 godine, 3 - 7 godina i 7 do 15 godina. Javne zelene površine i dječja igrališta opremaju se odgovarajućom opremom. U zoni parka mogu se nalaziti i sadržaji koje ne ometaju mirnu zonu parka i okolnih prostora.

**kat.ozn. 994/4**

Namjena prostora  
 S3 - stambena namjena - višestambene zgrade.

Način gradnje

Višestambena zgrada - P+2+potkrovlje - prema tablici iskaz prostornih pokazatelja.  
 Garaže i zelena površina

**kat.ozn. 994/5**

Namjena prostora  
 - biciklističko-pješačka staza.

Način gradnje

Biciklističko-pješačka staza širine 4 m.

3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora  
Predmetne čestice se ne nalazi unutar Kulturno-povijesnoj cjelini grada Bjelovara, upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske (Z-3164). Uvid u registar kulturnih dobara moguće je izvršiti na web stranici Ministarstva kulture (<http://www.min-kulture.hr>).

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja  
- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku  
Prostor na kojem se nalazi predmetna čestica u obuhvatu je izmjene i dopune prostornog plana čija je izrada i donošenje u tijeku (PPU GB - 5. izmjene i dopune).

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti  
Grad Bjelovar, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i uređenje prostora,

web stranica Grada Bjelovara, rubrika Prostorni planovi  
(<http://www.bjelovar.hr/prostorni-planovi/>)

web stranica Grada Bjelovara, sustav BIJELOVAR MAPS (GIS) GEOPORTAL  
(<http://www.bjelovar.hr/>)

web stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU)  
(<https://ispu.mgip.hr/>)

web stranici Zavoda za prostorno uređenje RH.

Vrijeme: uređovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahtjeva u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

Viši stručni suradnik za prostorno planiranje :  
*Zvonimir Horn, dipl. ing. građ.*



Dostaviti :  
1. Arhiva  
2. Podnositelj zahtjeva



Kat.ozn. 994/1 i ostale k.o. Bjelovar

Dokumenti prostornog uređenja, grafički dio - DPU SJEVER 1 - drugi dio  
namjena prostora  
način gradnje



DOKUMENT LOKALNA INFORMACIJA  
INVESTITOR: IVAN NOVAKOVIĆ, HR-43247 NARTA, PALJEVINE 25, OIB 3370869885  
KLASA: 350-05/17-10/000033, URBROJ: 2103/01-08/5-17-0002  
ID: P20171018-228976-235  
STRANA 3/7

Zemljišnoknjižni odjel: Bjelovar

ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K. O.	zk. ul. broj	z. čest. broj	K. O.	k. čest. broj	pos. list	
Grad Bjelovar	2927	377/1	Bjelovar	994/1	6968	4.000
		377/6		994/4	6968	1.569
		377/7		994/5	6968	304
UKUPNO:						5.873

## 8. METODA PROCJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtijeva analizu niza usporednih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199, što još uvijek nije situacija u RH.

Moj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup>, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi uzeo u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta „manje vrijedna“ dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost.


## 9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 9. 1. USPOREDNE NEKRETNINE

Za procjenu vrijednosti zemljišta poredbenom metodom, Grad Bjelovar, Upravni odjela za komunalne djelatnosti i uređenje prostora, izdao mi je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, KLASA: 940-06/16-08/22, URBROJ: 2103/01-06/8-16-2 od 02. lipnja 2016. godine, te sam izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.


#### Nekretnina I

Gradevinsko zemljište u Bjelovar u ulici Lovre Matačića, čest. broj 3535 (katastarski broj 467/2 k. o. Bjelovar) k. o. Grad Bjelovar, zemljište je površine 451,00 m<sup>2</sup>. Namjena je stambena. Kupoprodaja obavljena 08. rujna 2014. godine, za iznos od 150.000,00 kn. Nekretninu sam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet). Nemam saznanja da su ishodne dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		302528	
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)		3046167	
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)		451,00	
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (KN)		150.000,00	
Datum ugovora		08.09.2014	
Status podatka		Preuzeto od PU	

## Nekretnina 2

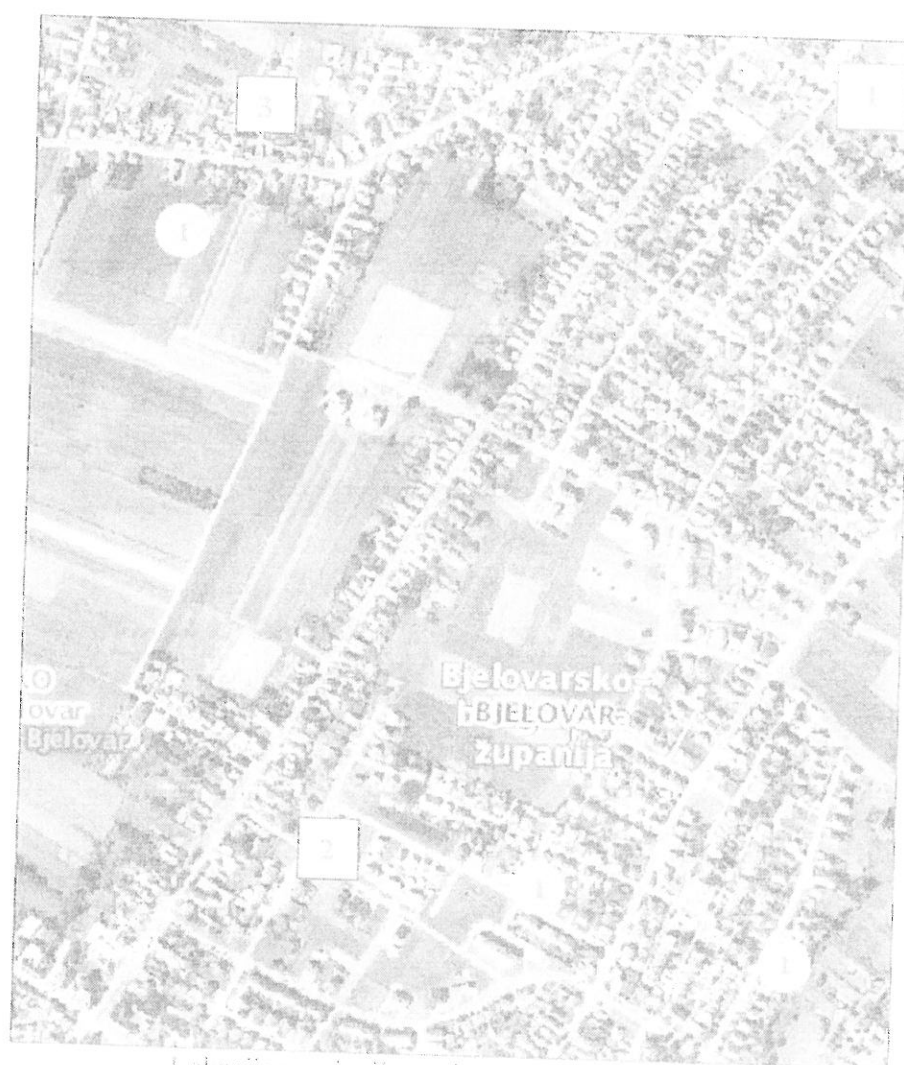
Građevinsko zemljište u Bjelovar u ulici Marije Jurić Zagorke, čest. broj 450/7 (katastarski broj 952/4 k. o. Bjelovar) k. o. Grad Bjelovar, zemljište je površine 461,00 m<sup>2</sup>. Namjena je stambena. Kupoprodaja obavljena 08. prosinca 2015. godine, za iznos od 180.000,00 kn. Nekretninu sam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet). Nemam saznanja da su ishodne dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		550267	
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)			
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)		461,00	
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (KN)		180.000,00	
Datum ugovora		08.12.2015	
Status podatka		Izvorno unesen	

## Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Bjelovaru u ulici Bedema Ljubavi 1991., čest. broj 3910 (katastarski broj 387/1 k. o. Bjelovar) k. o. Grad Bjelovar, ID ZKC, 747142, površine 361,00 m<sup>2</sup>. Namjena je stambena. Kupoprodaja obavljena 10. srpnja 2017. godine, za iznos od 70.000,00 kn. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet).

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID EKC		747142
ID objekta		1712217
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PU (PU)		3629955
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		361,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KII)		70.000,00
Datum ugovora		10.07.2017
Status podatka		Preuzeto od PU



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 9. 2. Izračun vrijednosti građ. zemlji., čest. broj 377/1, 377/6 i 377/7 k. o. Grad Bjelovar

Pz = 5.873 m<sup>2</sup>Pgz = 5.873 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNOSTI

Nekretnost	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar
Lokacija	uz gradsku ulicu	uz gradsku ulicu	uz gradsku ulicu	uz gradsku ulicu
Nekretnost	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnost	eNekretnost	eNekretnost
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2017.	3Q2014.	4Q2015.	3Q2017.
Površina (m <sup>2</sup> )	5.873	451	461	361,00
Cijena (kn)	-	180.000	180.000	70.000,00
Cijena po m <sup>2</sup>	-	332,6	390,5	193,9

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	4Q2017.	3Q2014.	4Q2015.	3Q2017.
HNH hedonistički index	95,5	105,0	100,2	95,5
Vremensko usklađenje	-	-9,1%	-4,6%	0,0%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	302,3	372,5	193,9
Lokacija-kategorija	vrlo dobra	dobra	dobra	loša
	-	10%	10%	30%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%
Veličina	5.873	451	461	361
	-	-15%	-15%	-15%
Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%
Topografija	koso	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%
Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	dostupna	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	281,56	287,2	353,9	203,6

## ZAKLJUČAK

U navedenu vrijednost nisu uključeni porezi na promet nekretnosti i PDV.

Površina zemljišta 5.873 m<sup>2</sup>Vrijednost po m<sup>2</sup> 281,56 kn/m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost 1.653.601,88 kn